

# Как узаконить место для парковки возле дома, и что нужно сделать?



Многим автолюбителям знакома проблема парковок возле многоэтажных домов. Вернее их недостаточного количества. Не каждый может купить гараж возле дома, ведь их количество весьма ограничено. Пользоваться ежедневно платной парковкой многим будет не по карману. Оставлять же автомобиль во дворе, переполненном транспортом, тоже удастся не всегда, а ставить машину на газонах запрещено. Это может обернуться для автовладельцев существенными штрафами.

Поэтому стоит попробовать воплотить в жизнь мечту каждого собственника автотранспорта: организовать во дворе своего дома парковку и не беспокоиться о том, куда поставить машину в конце рабочего дня. Не стоит бояться бюрократических процедур при получении разрешительных документов.

Чем больше единомышленников поддержит вас, тем меньше будет сумма денежных затрат. Кроме того, можно распределить между всеми ими обязанности по ведению переговоров с различными органами и сбору необходимых разрешений.

## Можно ли узаконить парковочное место во дворе

Если квартиры в многоэтажном доме приватизированы и находятся в собственности жильцов, то они вправе полностью распоряжаться своей придомовой территорией. Они могут благоустраивать ее по своему усмотрению. Но такое право принадлежит только владельцам квартир.

**Лица, проживающие в квартирах по договорам социального найма, такими правами не обладают и их мнение при обустройстве территории двора во внимание не принимается. Для того, чтобы иметь у себя во дворе место для стоянки автомашин, им придется сначала получить право собственности на жилье.**

Решение вопроса об устройстве дворовой территории принадлежит общему собранию жильцов, владельцев собственных квартир (ст.36 Жилищного кодекса РФ). Решение о создании парковки во дворе жилого дома может принять только оно. Причем решение будет законным, если его поддержит не менее 2/3 жильцов (ст. 46 ЖК РФ).

Принятое решение надлежит оформить в письменном виде в виде протокола собрания и на том же собрании выбрать своего представителя, который будет заниматься оформлением всех необходимых документов, вступать во взаимоотношения с государственными структурами и организовывать строительные работы.

Общему собранию предстоит решать еще и сопутствующие вопросы: организация работы парковки, уход за ее территорией, наем работников, сдача свободных мест в аренду на платной основе. Первичным документом при организации парковки является протокол общего собрания собственников квартир.

Строго прописанного в законе порядка организации парковки не имеется. Такая практика получила широкое применение только в Москве. В других регионах страны вопрос обустройства парковок решается не так активно.

**Какова последовательность действий по реализации решения собрания жильцов:**

- Прежде всего надо иметь выписку из кадастрового паспорта участка, где расположен дом. По чертежу следует определиться с местом размещения парковки;
- Чтобы облегчить всю процедуру создания парковки, объединитесь с наиболее активными соседями, которые

также возьмут на себя решение некоторых вопросов. Все равно пакеты документов парковки на одно место или на несколько будут одинаковыми, но забот будет меньше;

- Заручитесь согласием владельцев квартир в вашем доме на организацию стоянки. Для этого следует провести общее собрание жильцов дома, на чьей территории планируется размещение парковки. В собрании должны участвовать также и владельцы нежилых помещений, расположенных на первом этаже дома. Для положительного решения вопроса необходимо согласие 2/3 собственников жилых и нежилых помещений. Проследите за правильным оформлением протокола общего собрания;
- С принятым решением общего собрания следует ознакомить Управляющую компанию. Направьте ей протокол или передайте его через своего представителя;
- Вопросами организации парковки может заняться сама Управляющая компания, что будет удобно для жильцов. Но в некоторых случаях всеми организационными вопросами занимается инициативная группа жильцов;
- Если парковкой будут заниматься жильцы, то им придется заказать ее проект. Его выполнение следует поручить проектной организации. Ведь предстоит учесть при размещении парковочного места все инженерные коммуникации, в том числе и подземные (газопровод и теплотрасса). Строить парковку на месте их прохождения строго запрещено;
- Также потребуются и дендроплан. Он учитывает все зеленые насаждения и газоны на территории двора. Если возникнет необходимость убрать несколько деревьев, делайте это только с ведома Департамента экологии и природопользования Москвы. После получения его согласия можно приступать к рубке деревьев;
- Не стоит забывать о ливневой канализации;
- Только после решения всех этих вопросов приступайте уже непосредственно к строительным работам;
- По их завершении подписывается акт приема в эксплуатацию новой стоянки автомобилей.

Кого-то может испугать большое количество подлежащих согласованию документов. Но, если парковка создается не одним человеком, стоит распределить обязанности по сбору документов между всеми желающими узаконить ее. Самым приемлемым вариантом будет проведение всех этих мероприятий Управляющей компанией.

Для получения права собственности на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, обратитесь в местные органы власти. Такое заявление может быть подано одним собственником или группой лиц. В некоторых случаях право на участок оформляет сам застройщик жилого дома после сдачи его в эксплуатацию.

**Вне зависимости от того, кем подается заявление, перечень документов для оформления права собственности на землю будет следующим:**

- разрешение на строительство, если на земельном участке предполагается возведение сооружений;
- проектная документация;
- кадастровые документы на землю, оформленные кадастровым инженером;
- документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в доме;
- документ местных органов о передаче земельного участка в собственность заявителя.

Указанные документы рассматриваются в Росреестре, участок ставится на кадастровый учет и регистрируется вновь возникшее право собственности на него. Вся разрешительная процедура проводится в строгом соответствии с нормами Жилищного и земельного кодексов. Выделение земельного участка на придомовой территории допускается только после ввода жилого дома в эксплуатацию и определения его границ.

**Для этого органы власти используют:**

- данные кадастра о смежных земельных участках;
- иную информацию из градостроительных и

землеустроительных планов.

При оформлении права собственности на земельный участок обратите внимание на его целевое назначение. Использовать землю надо строго в соответствии с ним. При необходимости измените назначение земельного участка.

После получения разрешения на организацию автостоянки на дворовой территории позаботьтесь об ее соответствии государственным стандартам.

Немаловажное значение имеет пожарная безопасность. Перегородки парковки должны быть устойчивы к воздействию огня. Они изготавливаются из кирпича и бетона. При примыкании парковочного места к зданию, в нем обязательно должны быть аварийные выходы из окон. Полный перечень требования изложен в Техническом регламенте о требованиях пожарной безопасности от 2008 года.

**Кроме того, обеспечьте соблюдение санитарно-технических норм и правил, предъявляемых к парковкам.**

Здесь важно придерживаться установленных расстояний от места стоянки до жилых домов или социально значимых объектов. Чем больше площадь парковки, тем дальше оно должно быть расположено от них.

К примеру, рассчитанная на 10 машин парковка может находиться от дома на расстоянии 10 метров, а от детской площадки – не менее 25 метров. Для стоянки на 300 автомобилей расстояние до этих объектов должно составлять уже 50 метров.

В законодательных актах нет ограничений по ограничительным размерам парковок для жильцов многоквартирных домов. Ее площадь зависит от территории двора, от количества планируемых к размещению на ней машин, а также от требования законодательства.

Так, возле жилого массива нельзя располагать стоянку более чем

на 500 машин. Открытая стоянка рассчитана только на 50 мест. Парковка вместимостью 100 и более машин должна иметь выход к городской транспортной сети. Не установлено подобных ограничений только в отношении подземных парковок.